

# Årsredovisning

för

## Brf Hyresgästen 1

769613-2625

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-14
Revisionsberättelse	Bil. 1

Styrelsen för Brf Hyresgästen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

#### *Fastighetsuppgifter*

BRF Hyresgästen 1 bildades 2005-10-20 och registrerades hos Bolagsverket. Föreningen förvärvade fastigheten Sollentuna Hyresgästen 1 2012-10-15 genom förvärv av bolaget Gästhyran 1 AB, org nr 559605-4009. Föreningen startade då sin verksamhet. Föreningen är ur skattehänseende ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening)

Husen är byggda 1970 och ägdes tidigare av Sollentunahem. Fastigheten ligger på Stupvägen 51-83.

Föreningen består av 141 lägenheter. 2022-12-31 hade föreningen 115 bostadsrätter, 26 hyresrätter varav 26 st uthyrda.

Total bostadsyta 10 185 kvm (varav 1780 kvm utgör hyresrätter) och total lokalyta 404 kvm.

I fastigheten finns 64 garageplatser, 26 parkeringsplatser, 2 motorcykelplatser, 2 lokaler och 24 förråd för uthyrning. Bland garage- och parkeringsplatserna är 7 försedda med laddstationer för elbilsladdning.

Föreningens lägenheter är fördelade på följande sätt:

1 rok	12 st
2 rok	24 st
3 rok	105 st

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. Bostadsrättstillägg ingår inte i försäkringen.

Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

#### *Styrelse, revisorer och övriga funktionärer*

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-05-12 haft följande sammansättning:

#### Ordinarie ledamöter

Karl-Erik Granlund	Ordförande
Reine Karlsson	
Bojan Karlsson	
Oyuntuya Basan	

#### Suppleanter

Christina Jolérus  
Marie Wärve

#### Ordinarie revisorer

Mikael Jennel Baker Tilly Stockholm KB  
Carl-Erik Morin Förtroendevald medlem

### ***Förvaltning***

Fastighetsskötseln och den ekonomiska förvaltningen har under året utförts av Emvix Förvaltning & Byggservice AB.

Förutom med Emvix har avtal upprättats med:

Snöröjning	MK Trädgård
Hissjour	Hissen AB
Lokalvård	Aktiv Service Partner AB

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 10 st protokollförda sammanträden.

### **Medlemsinformation**

#### **Medlemsantal**

På bokslutsdagen 2022-12-31 har föreningen 155 medlemmar (föregående år 148 st). Detta fördelat på 115 st bostadsrättslägenheter, föreningen har även 26 st hyreslägenheter, varav 26 st är uthyrda. Under räkenskapsåret har 14 st överlåtelse beviljats av styrelsen.

#### **Underhållsplan**

Den tekniska besiktningen med rekommenderade åtgärder som gjordes när bostadsrättsföreningen tog över fastigheten motsvarar underhållsplan, vilken styrelsen följer.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Tre hyresrätter har ombildats till bostadsrätter under året. Köpeskillingen har använts till amortering av lån.

#### ***Genomförda åtgärder***

- OVK-genomgång.
- Installerat 7 laddplatser för elbilsladdning i garage och på parkering.
- Målning av takplåt.
- Reparation av gårdsbjälklag.
- Utbyte av tvättmaskin.
- Stamspolning i höghus.
- Påbörjat förhyrning av HLR-utrustning.

#### **Väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut**

##### ***Planerade åtgärder***

- Reparation av trappan mot tvättstugan - framflyttad åtgärd från föregående år.
- Utbyte av telefonlarm i hissar.
- Inreglering av luftvärde.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	8 797	8 604	8 433	8 370
Resultat efter finansiella poster	-2 277	-1 897	-1 474	-1 217
Soliditet (%)	59	53	53	53
Kassalikviditet (%) *	14	35	31	1 790
Lån per kvm (kr)	6 009	7 446	7 446	7 446

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Nyckeltal lån per kvm är beräknat utifrån total låneskuld i förhållande till totala kvm.

\* Av föreningens lån förfaller 47 600 Tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår och bedöms därför som kortfristiga. Enligt kreditvillkoren förlängs dock lånen om kreditgivaren inte säger upp dem.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	96 153 548	17 771 794	3 199 173	-14 055 081	-1 896 881	<b>101 172 553</b>
Ökning av insatskapital	2 303 453	4 896 547				<b>7 200 000</b>
Disposition av föregående års resultat:				-1 896 881	1 896 881	<b>0</b>
Avsättning till fond Yttre UH			507 153	-507 153		<b>0</b>
Årets resultat					-2 276 856	<b>-2 276 856</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>98 457 001</b>	<b>22 668 341</b>	<b>3 706 326</b>	<b>-16 459 115</b>	<b>-2 276 856</b>	<b>106 095 697</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-16 459 115
årets förlust	-2 276 856
	<b>-18 735 971</b>

behandlas så att	
Överföring till yttre underhåll enligt föreningens stadgar	618 348
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-975 124
i ny räkning överföres	-18 379 195
	<b>-18 735 971</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	8 797 312	8 604 466
Övriga intäkter		0	14 395
		<b>8 797 312</b>	<b>8 618 861</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer		-1 865 220	-1 330 024
Fastighetsavgift/skatt		-275 339	-286 229
Driftskostnader	3	-3 150 613	-3 063 050
Övriga externa kostnader	4	-497 594	-463 396
Personalkostnader	5	-209 863	-227 492
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 289 860	-4 294 798
		<b>-10 288 489</b>	<b>-9 664 989</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 491 177</b>	<b>-1 046 128</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		38	300
Räntekostnader och liknande resultatposter		-785 717	-851 053
		<b>-785 679</b>	<b>-850 753</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 276 856</b>	<b>-1 896 881</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 276 856</b>	<b>-1 896 881</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 276 856</b>	<b>-1 896 881</b>

## Balansräkning

Not                      2022-12-31                      2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	6	171 021 023	175 034 064
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	606 827	662 646
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
		<b>171 627 850</b>	<b>175 696 710</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**171 627 850                      175 696 710**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		0	4 708
Avgifts- och hyresfordringar		4 476	3 300
Övriga fordringar		26 727	7 391
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	224 393	221 625
		<b>255 596</b>	<b>237 024</b>

##### *Kassa och bank*

**Summa omsättningstillgångar                      6 728 352                      14 626 655**  
**6 983 948                      14 863 679**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**178 611 798                      190 560 389**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		121 125 342	113 925 342
Fond för yttre underhåll		3 706 326	3 199 173
		<b>124 831 668</b>	<b>117 124 515</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-16 459 115	-14 055 081
Årets resultat		-2 276 856	-1 896 881
		<b>-18 735 971</b>	<b>-15 951 962</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>106 095 697</b>	<b>101 172 553</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	23 500 000	47 000 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	47 600 000	41 100 000
Förskott från kunder		13	0
Leverantörsskulder		317 244	115 399
Aktuella skatteskulder		-9 000	48 989
Övriga skulder		10 145	5 281
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 097 699	1 118 167
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>49 016 101</b>	<b>42 387 836</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>178 611 798</b>	<b>190 560 389</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-2 276 856	-1 896 881
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4 289 860	4 294 798
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>2 013 004</b>	<b>2 397 917</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	3 532	5 758
Förändring av kortfristiga fordringar	-6 138	-33 187
Förändring av leverantörsskulder	201 845	-44 883
Förändring av kortfristiga skulder	-89 546	118 435
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 122 697</b>	<b>2 444 040</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-221 000	-702 367
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ombildning av hyresrätter till bostadsrätter	7 200 000	2 620 000
Amorterade lån	-17 000 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-9 800 000</b>	<b>2 620 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-7 898 303</b>	<b>4 361 673</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	14 626 655	10 264 982
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 728 352</b>	<b>14 626 655</b>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1 %
Byggnadsinventarier	2-6,67 %
Maskiner	10-20 %
Markanläggningar	10 %

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll har skett med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde vilket styrelsen bedömer är tillräckligt.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomsättning.

Kassalikviditet (%) \*

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>	<b>2021-01-01</b> <b>-2021-12-31</b>
Årsavgifter bostäder	5 200 300	5 028 302
Hyror bostäder	2 149 308	2 325 042
Hyror lokal	784 334	611 989
Hyror garage och parkeringsplatser	524 215	526 968
Hyra förråd	66 823	65 996
Övriga intäkter	66 548	38 190
Intäkt el	5 784	7 979
	<b>8 797 312</b>	<b>8 604 466</b>

## Not 3 Driftskostnader

	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>	<b>2021-01-01</b> <b>-2021-12-31</b>
Fastighetsskötsel	175 375	170 577
Städning	220 733	223 389
El	409 994	286 025
Uppvärmning	1 249 931	1 283 481
Vatten	449 724	467 700
Sophämtning	274 253	318 518
Fastighetsförsäkring	141 840	121 213
Snöröjning och sandning	94 022	69 063
Kabel TV-avgift	50 760	50 760
Övriga kostnader	83 981	72 324
	<b>3 150 613</b>	<b>3 063 050</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>	<b>2021-01-01</b> <b>-2021-12-31</b>
Konsultarvoden	117 384	104 842
Mäklararvoden	84 000	30 000
Medlemsavgifter	5 162	5 034
Telefon, porto, data och kontorsmaterial	37 375	34 306
Övriga administrationskostnader	35 406	34 557
Övriga externa kostnader	34 816	75 024
Revisionsarvode	30 650	31 012
Kameral förvaltning	152 801	148 621
	<b>497 594</b>	<b>463 396</b>

#### Not 5 Anställda och personalkostnader

	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>	<b>2021-01-01</b> <b>-2021-12-31</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	173 075	190 400
Arvode föreningsrevisor	10 000	6 000
	<b>183 075</b>	<b>196 400</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala kostnader	26 788	31 092
	<b>26 788</b>	<b>31 092</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>209 863</b>	<b>227 492</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	206 250 358	194 577 049
Inköp	155 625	11 673 309
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>206 405 983</b>	<b>206 250 358</b>
Ingående avskrivningar	-31 216 294	-27 063 202
Årets avskrivningar	-4 168 666	-4 153 092
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-35 384 960</b>	<b>-31 216 294</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>171 021 023</b>	<b>175 034 064</b>
Taxeringsvärden byggnader	135 400 000	102 800 000
Taxeringsvärden mark	70 716 000	66 251 000
	<b>206 116 000</b>	<b>169 051 000</b>
Bokfört värde byggnader	133 195 083	137 208 124
Bokfört värde mark	37 825 940	37 825 940
	<b>171 021 023</b>	<b>175 034 064</b>

### Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 562 384	1 562 384
Inköp	65 375	0
Försäljningar/utrangeringar		0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 627 759</b>	<b>1 562 384</b>
Ingående avskrivningar	-899 738	-758 697
Årets avskrivningar	-121 194	-141 041
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 020 932</b>	<b>-899 738</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>606 827</b>	<b>662 646</b>

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 947	9 947
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 947</b>	<b>9 947</b>
Ingående avskrivningar	-9 947	-9 282
Årets avskrivningar		-665
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 947</b>	<b>-9 947</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	113 051	104 156
Hiss	11 451	7 634
Förvaltning	90 948	79 801
Övrigt	8 943	30 034
	<b>224 393</b>	<b>221 625</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB	0,56	2023-11-28	0	23 500 000
SEB	0,98	2024-09-28	23 500 000	23 500 000
			<b>23 500 000</b>	<b>47 000 000</b>

### Not 11 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB			0	8 500 000
SEB	3,10	2023-01-28	9 100 000	9 100 000
SEB	0,56	2023-11-28	23 500 000	23 500 000
SEB	3,36	2023-09-28	15 000 000	0
			<b>47 600 000</b>	<b>41 100 000</b>

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror/avgifter	717 421	708 898
Revision	31 400	30 000
El	70 701	52 521
Värme	204 243	202 024
Vatten	38 409	37 655
Sophämtning	15 350	22 842
Tele	448	448
Snöröjning	0	11 000
Upplupna räntekostnader	19 727	11 345
Reparation och underhåll	0	41 434
	<b>1 097 699</b>	<b>1 118 167</b>

### Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckning	94 000 000	94 000 000
	<b>94 000 000</b>	<b>94 000 000</b>

Sollentuna 2023-

Karl-Erik Granlund

Bojan Karlsson

Reine Karlsson

Oyuntuya Basan

### Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

Mikael Jennel  
Auktoriserad revisor  
Baker Tilly Stockholm KB

Carl-Erik Morin  
Revisor  
Förtroendevald medlem

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Hyresgästen 1

Org.nr 769613-2625

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hyresgästen 1 för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *internrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.



### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

***Internrevisorns ansvar***

Jag har utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

**Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar*****Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hyresgästen 1 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### ***Revisorns ansvar***

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm, enligt digital signatur

Mikael Jennel  
Auktoriserad revisor  
Baker Tilly Stockholm KB

Carl-Erik Morin  
Internrevisor